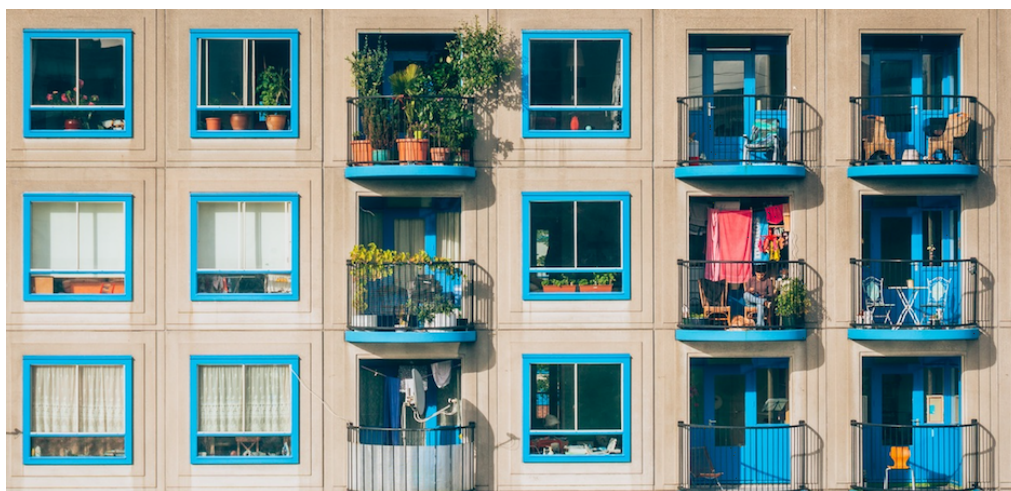

Empresa

El tesoro del residencial: 14 millones de metros cuadrados y 8.500 millones de euros para los gigantes del sector

Realia, Metrovacesa Suelo y Promoción, Royal Urbis, Neinor Homes, Aedas Homes y Vía Célere contaban a inicios de 2017 con una cartera de activos valorada en 8.494 millones de euros.

C. Pareja
12 sep 2017 - 05:00



La promoción residencial se ha convertido en uno de los negocios más atractivos para el sector inmobiliario en los últimos años. **La aparición de nuevos actores y la reinvención de otros con más solera han llevado a este negocio a estar bajo la lupa de fondos de inversión internacionales**, que han lanzado sus propias promotoras para tomar su trozo de pastel. En los últimos dos años, grupos como **Realia, Metrovacesa, Neinor Homes o Aedas Homes han ido engordando su cartera de suelo**. La cartera de las principales promotoras del país suma ya más de 14 millones de metros cuadrados.

Según datos de la consultora inmobiliaria CBRE, la demanda de suelo en los últimos

tres años se ha concentrado principal y casi exclusivamente sobre el producto finalista. “Los actores más activos en el mercado no están entrando en las actividades de planeamiento ni gestión del suelo, con el objetivo de limitar el riesgo político-estructural que conlleva el proceso de maduración de suelo”, explican.

En total, seis de las principales promotoras inmobiliarias del país (Realia, Metrovacesa Suelo y Promoción, Reyal Urbis, Neinor Homes, Aedas Homes y Vía Célere) ya contaban a inicios de 2017 con un banco de suelo de más de 14,23 millones de metros cuadrados y activos valorados en 8.494 millones de euros, según información extraída de los informes anuales de estos grupos.

No obstante, **la adquisición de suelo no está siendo una tarea sencilla para estas empresas**. La oferta de suelo finalista a nivel nacional y los limitados recursos financieros no ayudan al desarrollo de estrategias a largo plazo, además, la contracción de la financiación bancaria para la adquisición de suelo está suponiendo un entorno nuevo para los operadores del mercado. “Los actores con *equity* o disponibilidad de capital inmediato están siendo los más activos, identificando oportunidades y cerrando operaciones”, sostienen desde CBRE.

La demanda de suelo se ha concentrado principal y casi exclusivamente sobre el producto finalista

Como resultado de esta dinámica se observan diferentes *players* en el mercado. Por un lado, **los actores tradicionales (Metrovacesa Suelo y Promoción, Realia o Acciona) mantienen importantes bancos de suelo en sus activos**, aunque en diferentes fases de desarrollo. Por otro lado, los nuevos actores, (Aedas Homes, Neinor Homes, Vía Célere, Aelca o Quabit) están constituyendo importantes carteras de suelo finalista utilizando la capitalización de fondos extranjeros.

Según previsiones de la consultora, “en el medio plazo, la dinámica del mercado de suelo va a depender, en gran medida, de la velocidad a la que los grupos del negocio promotor vayan gestionando sus carteras de activos”. En este sentido, en los últimos meses de 2016 y en los primeros de 2017, **el mercado de suelo está experimentando un mayor dinamismo**. El número total transacciones sobre suelo urbano en 2016 (17.400) aumentó algo más de un 10% con respecto a 2015, mientras que las compraventas realizadas por sociedades y empresas (6.367 en 2016) representan un

incremento del 13% durante el mismo periodo.

Cada vez más activas

Si bien el negocio está en el suelo, el siguiente paso es darle forma a una promoción para generar ingresos. Metrovacesa, Neinor Homes y Aedas Homes son **las tres promotoras que más viviendas construirán de las 80.000 nuevas viviendas previstas entre 2018 y 2020**, según el Informe del mercado promotor elaborado por el Instituto Coordinadas.

En los últimos meses, mercado de suelo está experimentando un mayor dinamismo

Las promotoras Metrovacesa (12.600 viviendas), Neinor Homes (10.250), Aedas Homes (9.850), Vía Célere (6.200) y Aelca (5.750) lideran el ranking de promoción de vivienda, elaborado sobre las veinte mayores empresas del sector, contabilizando tanto las promociones en curso como las que pueden desarrollarse de acuerdo con el suelo disponible y las previsiones de compra de suelo.

Completan esta clasificación las compañías Activum SG Iberia (5.000), Acciona Inmobiliaria (4.500), Amenabar (3.750), Kronos (3.750), Corp (3.000), Pryconsa (2.850), Q21 Real Estate (2.550), Quabit (2.250), Ibosa (2.200), Inbisa (2.100), ACR (1.800), Realia (1.650), Momentum RE (1.500), Inmobiliaria del Sur (1.175) y Grupo Lar (780).

El estudio señala, además, que **junto a los grandes grupos promotores van a cobrar impulso los promotores locales**, con modelos de negocio muy alejados de los que había en el momento de la burbuja. Estos promotores locales van a seguir dependiendo de la financiación hipotecaria, pero en un contexto en que las exigencias de los bancos para conceder créditos van a estar ligadas a altos porcentajes de preventa de viviendas, por encima del 50% de las promovidas en cada proyecto.

Últimas adquisiciones

Las principales promotoras del país han continuado todo el año muy activas en la adquisición de nuevo suelo. **Neinor Homes, que este año se estrenó en el parque, ha sido una de las que más materia prima ha comprado en los últimos meses.** Para llevar a cabo esta nueva fase de adquisiciones, la promotora inmobiliaria ha suscrito un acuerdo de financiación con JP Morgan por importe de 150 millones de euros para anticipar su programa de compra de suelo, aprovechando las “grandes

oportunidades” que se encuentran actualmente en el mercado residencial español.

Así, la compañía se ha hecho en las dos últimas semanas, por ejemplo, con una cartera de seis suelos finalistas en Málaga valorados en 68 millones de euros. En conjunto, estos suelos cuentan con una edificabilidad de 90.000 metros cuadrados, lo que permitirá a Neinor desarrollar más de 800 viviendas.

Además, Neinor Homes también compró la semana pasada tres terrenos en Valencia y Tarragona por 22,6 millones de euros. En estos, la promotora de Lone Star levantará 300 viviendas. En total, Neinor Homes posee actualmente suelo para desarrollar 12.000 unidades.

Aedas Homes nació con el objetivo de construir 12.000 viviendas

Quabit, por su parte, también está engordando su cartera de suelo a golpe de talonario. El promotor cerró a principios de septiembre la compra de 79.000 metros cuadrados edificables en el municipio malagueño de Mijas, por 23,7 millones de euros, para construir 674 viviendas.

Aedas Homes también se encuentra aumentando su pulmón financiero para aprovechar las oportunidades que puedan surgir. En este últimos año, la compañía ha llevado a cabo tres ampliaciones de capital: mientras que la últimas ha sido de 11 millones de euros, las dos anteriores han sido de 2,3 millones de euros y 31,5 millones de euros, tal y como adelantó EjePrime.

Aedas Homes, creada por el fondo Castl lake con el asesoramiento de Merlin Properties, nació con el objetivo de construir 12.000 viviendas sobre el terreno que ha ido adquiriendo desde 2013, unos 1,35 millones de metros cuadrados. En marzo, la compañía empezó a comercializar sus primeras catorce promociones y los planes del grupo pasan por sumar una quincena de promociones más a su cartera.